

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 097930/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10
Číslo jednací:	MSPH 92 INS 11155/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Osnická č.p. 1279/6, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	Objekt nebyl zpřístupněn. Ocenění bylo provedeno na základě podkladů dodaných zadavatelem.
Zpracováno ke dni:	22.01.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1279/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8089/57132 na společných částech budovy č.p. 1279/6 a pozemku parc. č. 2711, 2723/22 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 4959.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí, cenová mapa

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1279/4
Adresa předmětu ocenění:	Osnická č.p. 1279/6, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Osnická
Katastrální území:	Michle

2. Prohlídka a zaměření

Objekt nebyl zpřístupněn. Ocenění bylo provedené dle fotek zaslaných zadavatelem a údajů získaných z katastrálního úřadu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1279/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8089/57132 na společných částech budovy č.p. 1279/6 a pozemku parc. č. 2711, 2723/22 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 4959.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém cihlovém bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1970.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

3 NP		
Kuchyně	Kuchyně	8,16 m ²
Pokoj	Pokoj	19,41 m ²
Pokoj	Pokoj	16,55 m ²
Pokoj	Pokoj	13,42 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,43 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,92 m ²
Koupelna, WC	WC	0,96 m ²
Ostatní prostory	Komora	1,00 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,36 m ²
Příslušenství	Balkón	3,60 m ²
Příslušenství	Sklep	7,68 m ²
Podlahová plocha		73,21 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		84,49 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout a na toaletě se nachází klasická toaleta, umyvadlo. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: prkenná podlaha

chodba: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Jednotka má přípojku na zemní plyn. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažité.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
3397/5	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový cihlový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1970
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	3
	Bytové jádro	vyzděné

Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
Orientace oken obytných místností			
Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout		
Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
Osvětlovací technika			
Popis místností a rozměry v m ²	3 NP		
	Kuchyně	Kuchyně	8,16 m ²
	Pokoj	Pokoj	19,41 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,55 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,42 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	9,43 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	3,92 m ²
	Koupelna, WC	WC	0,96 m ²
	Ostatní prostory	Komora	1,00 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	0,36 m ²
	Příslušenství	Balkón	3,60 m ²
	Příslušenství	Sklep	7,68 m ²
	Podlahová plocha		73,21 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		84,49 m ²
Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	plynovod		
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
Podlahy v bytě	koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: prkenná podlaha chodba: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba		
Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
Rekonstrukce			
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad		

		podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
--	--	---

Popis pozemku	Trvalé porosty	
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.01.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1279/4

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	117 489,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyně:	8,16 *	1,00 =	8,16 m ²
Pokoj:	19,41 *	1,00 =	19,41 m ²
Pokoj:	16,55 *	1,00 =	16,55 m ²
Pokoj:	13,42 *	1,00 =	13,42 m ²
Chodba, předsíň:	9,43 *	1,00 =	9,43 m ²
Koupelna:	3,42 *	1,00 =	3,42 m ²
WC:	0,96 *	1,00 =	0,96 m ²
Komora:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Spíž:	0,36 *	1,00 =	0,36 m ²
Balkón:	3,60 *	0,17 =	0,61 m ²
Sklep:	7,68 *	0,10 =	0,77 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			74,09 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní	III	0,00

vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,792}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 117\,489,- \text{ Kč/m}^2 * 0,792 = 93\,051,29 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,09 \text{ m}^2 * 93\,051,29 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 7\,307\,820,28 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 7 307 820,28 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc. č. 2711, 2723/22

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2711	203	14 400,00	2 923 200,-
ostatní plocha	2723/22	594	14 400,00	8 553 600,-
Cenová mapa - celkem		797		11 476 800,-

Pozemky parc. č. 2711, 2723/22 - cena zjištěná celkem = 11 476 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc. č. 2711, 2723/22 = 11 476 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 11 476 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 7 307 820,28 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 11 476 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 089 / 57 132

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$11\,476\,800,- \text{ Kč} * 8\,089 / 57\,132 = 1\,624\,935,85 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	1 624 935,85 Kč
Bytová jednotka č. 1279/4 - cena zjištěná	=	8 932 756,13 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 1279/4	8 932 756,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	7 307 820,28 Kč
1.2. Pozemky parc. č. 2711, 2723/22	1 624 935,85 Kč
	<hr/>
	= 8 932 756,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **8 932 756,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **8 932 760,- Kč**

slovy: Osm milionů devět set třicet dva tisíc sedm set šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1279/4

Bytová jednotka č. 1279/4, Osnická č.p. 1279/6, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Osnická č.p. 1279/6, Praha, okres Hlavní město Praha	73 m ²	cihlová	dobry	Výhody: lodžie, sklep, 3 NP / 4 NP. Nevýhody: bez výtahu
1	Pod Sychrovem II č.p. 1132/30, Praha, okres Hlavní město Praha	85 m ²	cihlová	velmi dobrý	Výhody: lodžie, sklep, společná zahrada. Nevýhody: 1NP / 3 NP
2	V dolině č.p. 1154/1, Praha, okres Hlavní město Praha	80 m ²	cihlová	dobry	Výhody: lodžie, sklep, 12 NP / 14 NP, výtah
3	U plynárny č.p. 1111/75, Praha, okres Hlavní město Praha	61 m ²	cihlová	velmi dobrý	Výhody: sklep, 5 NP / 7 NP, výtah
4	Elektrárenská č.p. 1484/11, Praha, okres Hlavní město Praha	54 m ²	cihlová	velmi dobrý	Výhody: terasa, sklep, 5 NP / 6 NP, parkovací stání, výtah

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	117 635,29 Kč	1	117 635,29 Kč	1	0.95	1	1.1	0.91	0.95095	123 702,92 Kč
2	121 250,00 Kč	1	121 250,00 Kč	1	0.97	1	1	1.01	0.9797	123 762,38 Kč
3	139 344,26 Kč	1	139 344,26 Kč	1	1.05	1	1.1	0.98	1.1319	123 106,51 Kč
4	133 333,33 Kč	1	133 333,33 Kč	1	1.08	1	1.05	1.04	1.17936	113 055,67 Kč
Celkem průměr									120 906,86 Kč	
Minimum									113 055,67 Kč	
Maximum									123 762,38 Kč	
Směrodatná odchylka - s									5 242,51 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									115 664,36 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									126 149,37 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$120\,906,86 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 73 \text{ m}^2}$$

$$= 8\,826\,201 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

8 826 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

8 932 760 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

8 826 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- Standardní byt s balkonem a sklepem	- dům bez výtahu

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1279/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8089/57132 na společných částech budovy č.p. 1279/6 a pozemku parc. č. 2711, 2723/22 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 4959.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

8 826 000,- Kč

Slovy: Osm miliónů osm set dvacet šest tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Tomáš Bartek, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.01.2026

.....

Tomáš Bartek

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 097930/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z cenové mapy,
Výřez ze stavební dokumentace,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

12.01.26 13:00

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1279/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1279
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	4959
Podíl na společných částech:	8089/57132

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

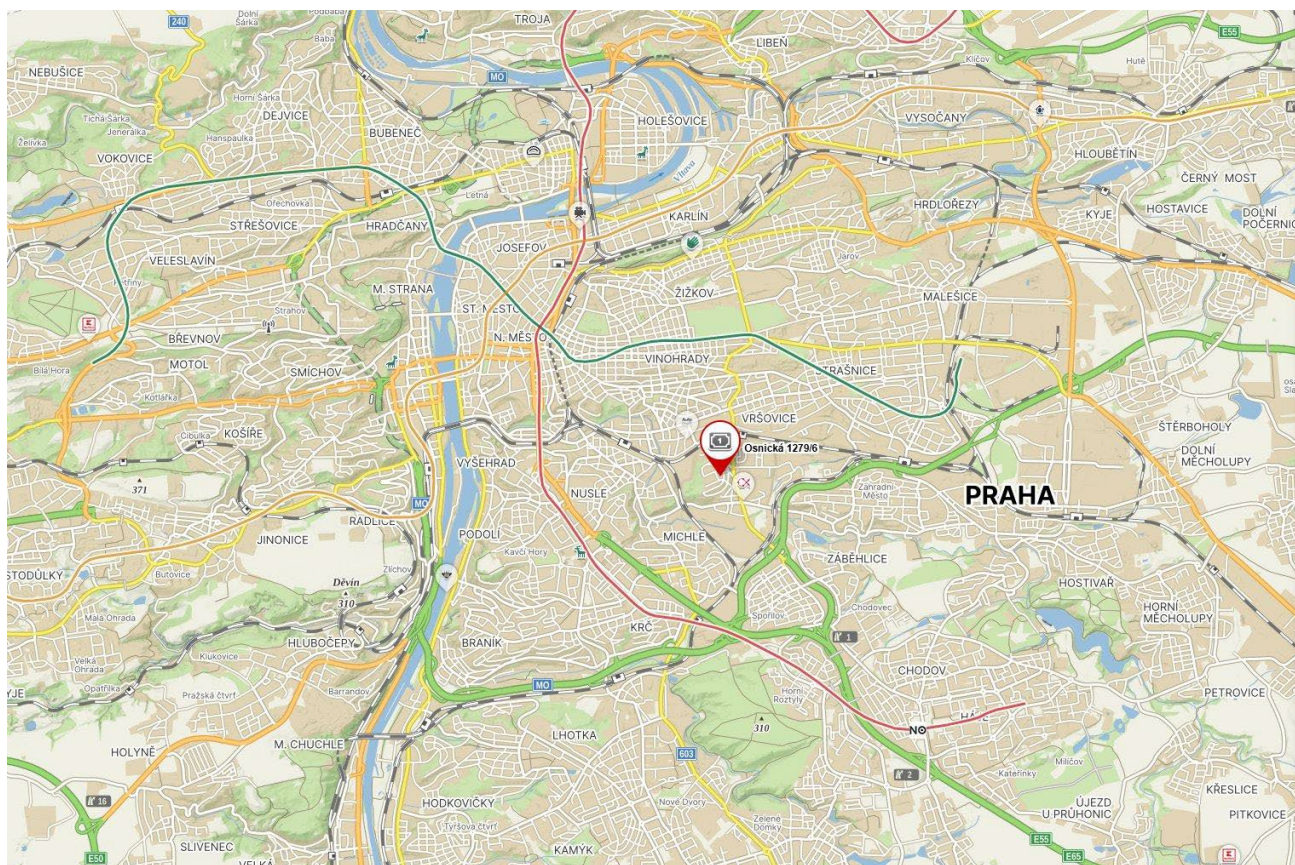
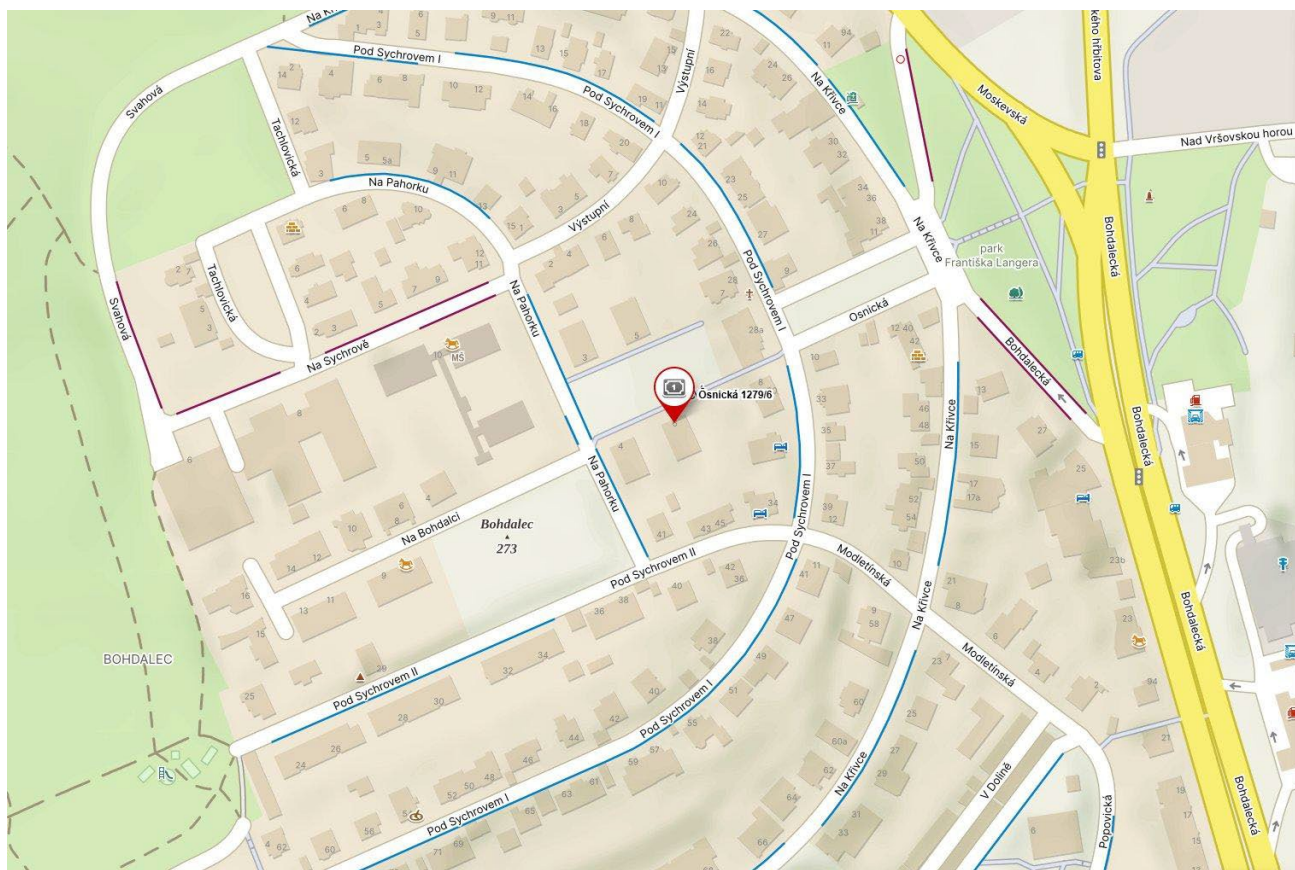
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - RNDr. Novotný Jiří
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - RNDr. Novotný Jiří
Zahájení exekuce - RNDr. Novotný Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

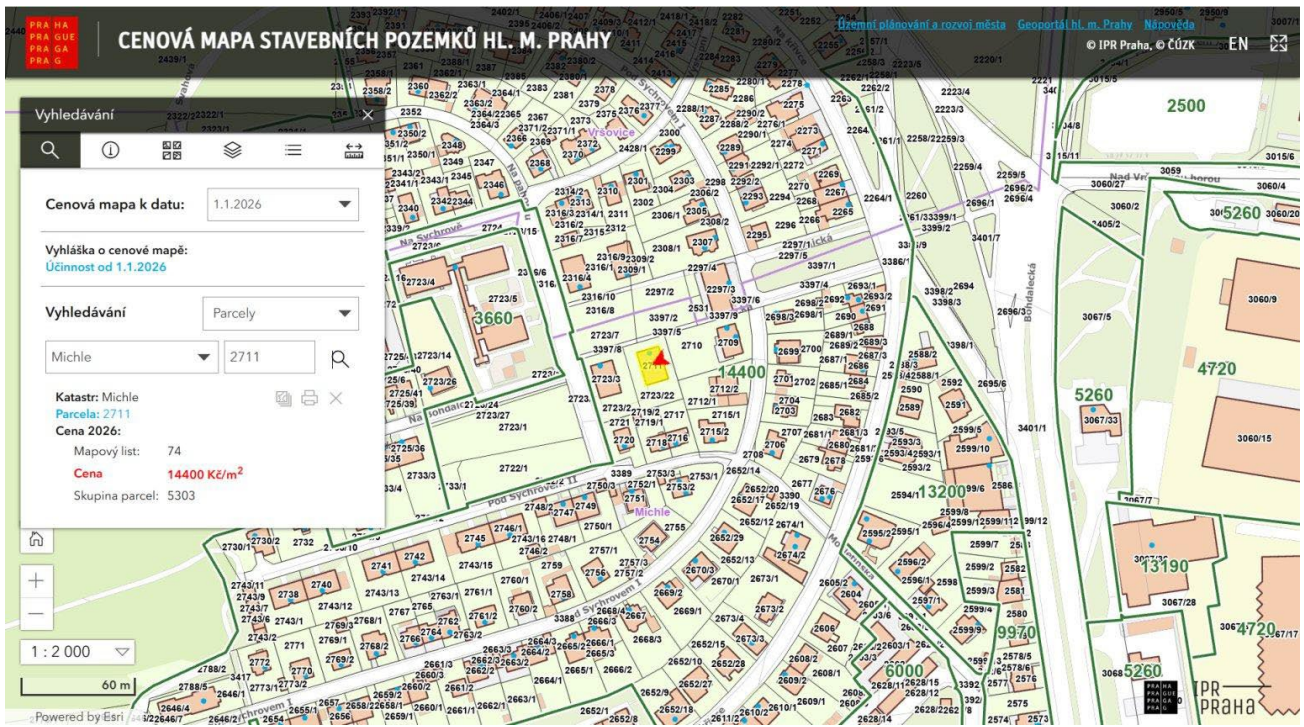
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.01.2026 12:00.

Ortofoto mapa



Výřez z cenové mapy



Výřez ze stavební dokumentace



j) Balkón	3,60 m ²
k) Sklep	7,68 m ²

Vybavení jednotky:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) Vestavěné skříně	2 ks
d) Vana	1 ks
e) Umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) zásuvka STA	1 ks
i) ventilátor	1 ks
j) listovní schránka	1 ks
k) zvonek	1 ks
l) topná tělesa	4 ks

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 80,89 m².

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky č. 3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 8089/57132 na společných částech domu.

Jednotka č. 4

Popis jednotky č. 4

Jednotka č. 4 umístěná v 3. n.p. vlevo, viz. grafická příloha

a) Kuchyně	8,16 m ²
b) Pokoj	19,41 m ²
c) Pokoj	16,55 m ²
d) Pokoj	13,42 m ²
e) Chodba, předsíň	9,43 m ²
f) Koupelna	3,92 m ²
g) WC	0,96 m ²
h) Komora	1,00 m ²
i) Spíž	0,36 m ²
j) Balkón	3,60 m ²
k) Sklep	7,68 m ²

Vybavení jednotky:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) Vestavěné skříně	1 ks
d) Vana	1 ks
e) Umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) míchací baterie	3 ks
h) zásuvka STA	1 ks
i) ventilátor	1 ks
j) listovní schránka	1 ks
k) zvonek	1 ks
l) topná tělesa	4 ks

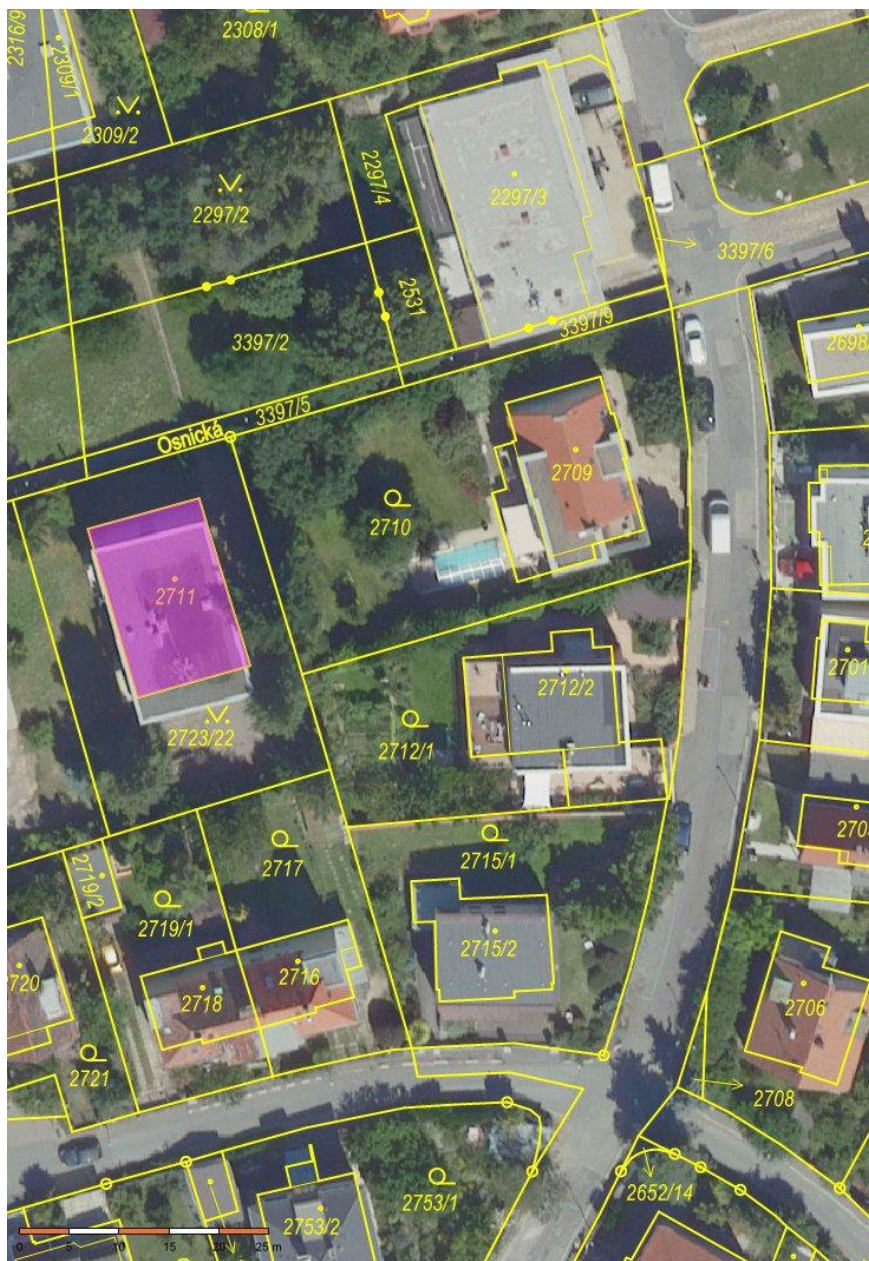
Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 80,89 m².

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky č. 4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 8089/57132 na společných částech domu.

Katastrální mapa

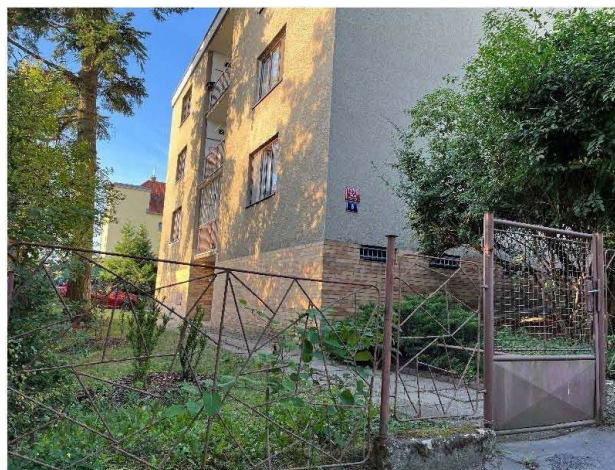




Fotodokumentace předmětu ocenění



Dům – pohled 1



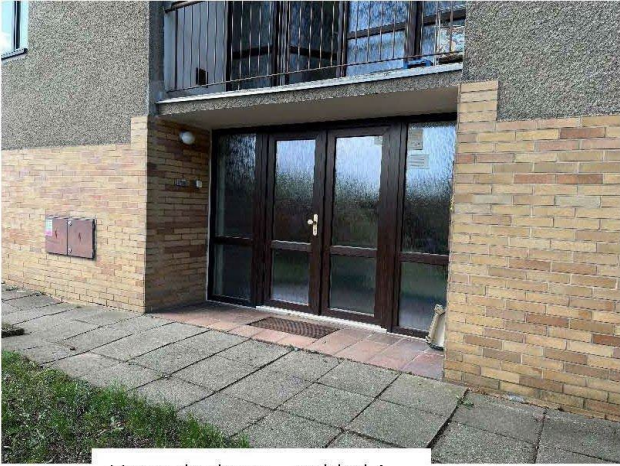
Dům – pohled 2



Dům – pohled 3



Dům – pohled 4



Vstup do domu – pohled 1



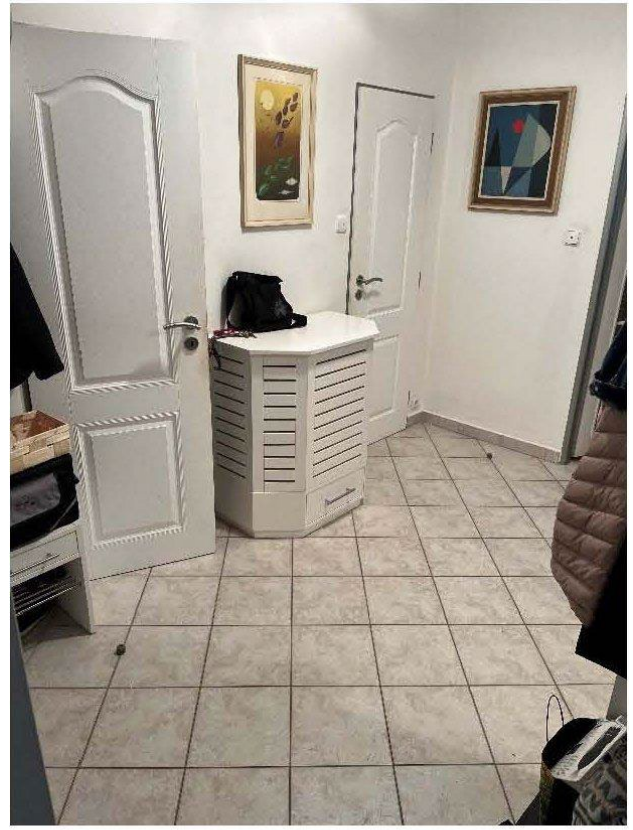
Dvůr s parkovacím místem – pohled 1



Vstup do bytu – pohled 1



Vstup do bytu – pohled 2



Předsíň – pohled 1



Předsíň – pohled 2



Kuchyňský kout – pohled 1



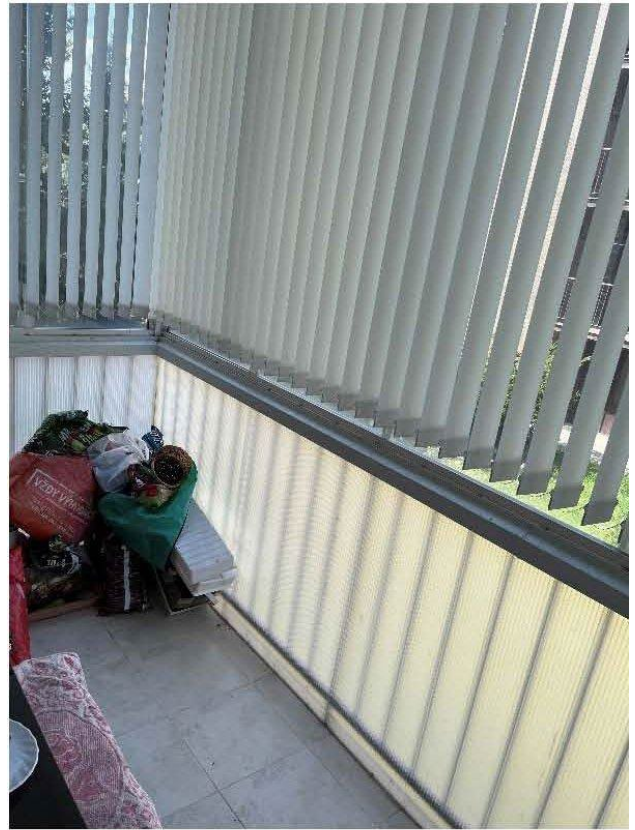
Kuchyňský kout – pohled 1



Obývací pokoj – pohled 1



Obývací pokoj – pohled 2



Balkon – pohled 1



Balkon – pohled 2



Ložnice 1 – pohled 1



Ložnice 1 – pohled 2



Ložnice 2 – pohled 2



Ložnice 2 – pohled 1



Koupelna – pohled 1



Koupelna – pohled 2





Vstup do sklepa – pohled 1



Sklep (2 místnosti) – pohled 1



Sklep (2 miestnosti) – pohled 2



Ludžie – pohled 1

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

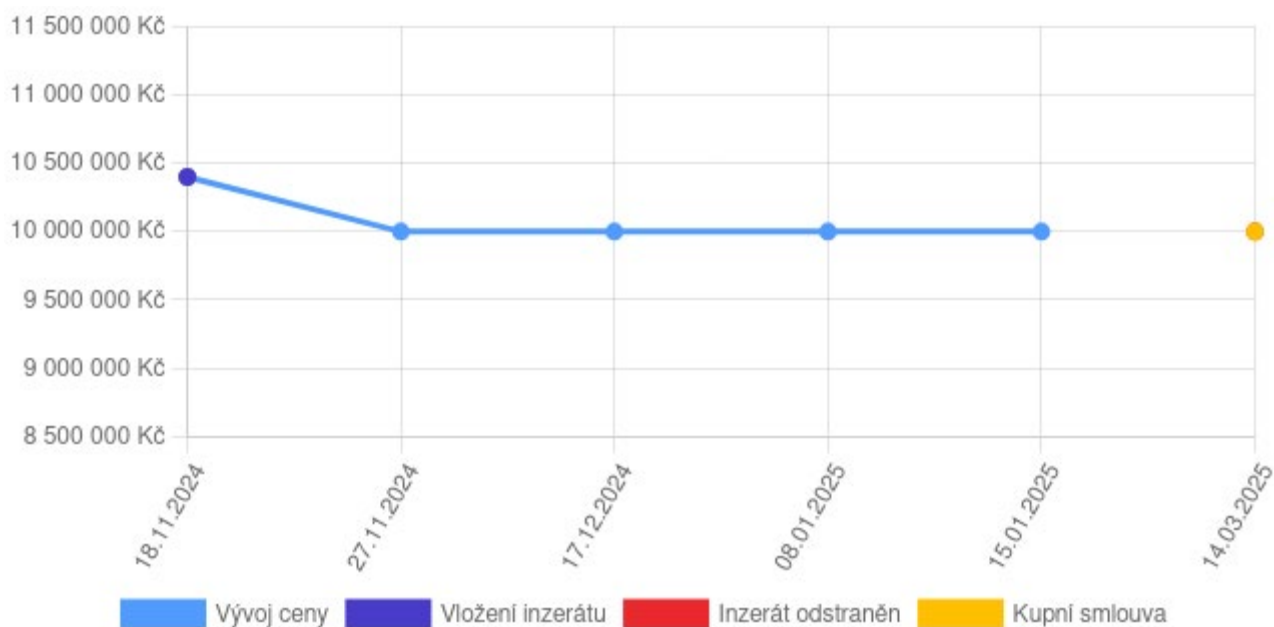
Lokalita	Pod Sychrovem II č.p. 1132/30, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	9 999 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.03.2025	Číslo řízení	V-16067/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	2024	Užitná plocha	85 m ²
Podlahová plocha	85 m ²	Dispozice	4+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice, Silnice		

Nabízíme k prodeji světlý byt v osobním vlastnictví, který právě prošel kompletní rekonstrukcí. Nachází se v žádané a klidné lokalitě na rozhraní Vršovic a Michle, v ulici Pod Sychrovem II, poblíž Bohdaleckého lesa. Lokalita nabízí vynikající dopravní dostupnost – nedaleko domu jsou autobusové zastávky Vršovický hřbitov a Bohdalec. V okolí je k dispozici veškerá občanská vybavenost, včetně škol, školek, obchodů a služeb. Byt o dispozici 4+kk a velikosti 85 m², se nachází ve zvýšeném 1.NP zrekonstruovaného cihlového domu. Součástí bytu je lodžie s orientací do oplocené zahrady, kterou je možné využívat. Zahrada je vybavena lavicí a ohništěm, s možností pěstování květin či zeleniny, pokud si takový záhon majitel připraví. Druhá strana bytu je orientovaná do klidné slepé ulice určené pouze pro rezidenty. K bytu náleží také prostorný sklep o velikosti 13 m², kde je umístěn kotel s vlastním zásobníkem na vytápění a ohřev teplé vody. Kompletní měsíční poplatky do SVJ vč. fondu oprav činí 1.614,- Kč. Rekonstrukce bytu zahrnuje nové dřevěné designové podlahy, kvalitní dlažbu a obklady, kompletně nové rozvody elektřiny, vody a odpadu. Kuchyňská linka je vybavena značkovými spotřebiči Gorenje s prodlouženou pětiletou zárukou. Byt disponuje prostorným obývacím pokojem s kuchyňským koutem, třemi samostatnými pokoji, z nichž jeden má oddělený prostor využitelný jako komora nebo šatna, moderní koupelnu se sprchovým koutem a samostatným WC. Rozšířená chodba a technická místnost nabízí dostatek úložného prostoru. Byt prodává přímý majitel a neplatíte žádnou provizi za zprostředkování. V případě zájmu si neváhejte prohlédnout byt pomocí virtuální prohlídky. Pro více informací a domluvení osobní prohlídky nás neváhejte kdykoliv kontaktovat.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

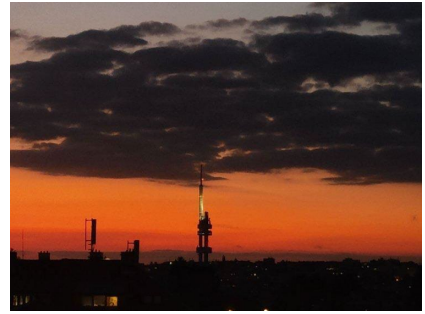
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	V dolině č.p. 1154/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	9 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.01.2025	Číslo řízení	V-907/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize, právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	14	Lodžie	Ano
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	80 m ²	Podlahová plocha	80 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	12	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

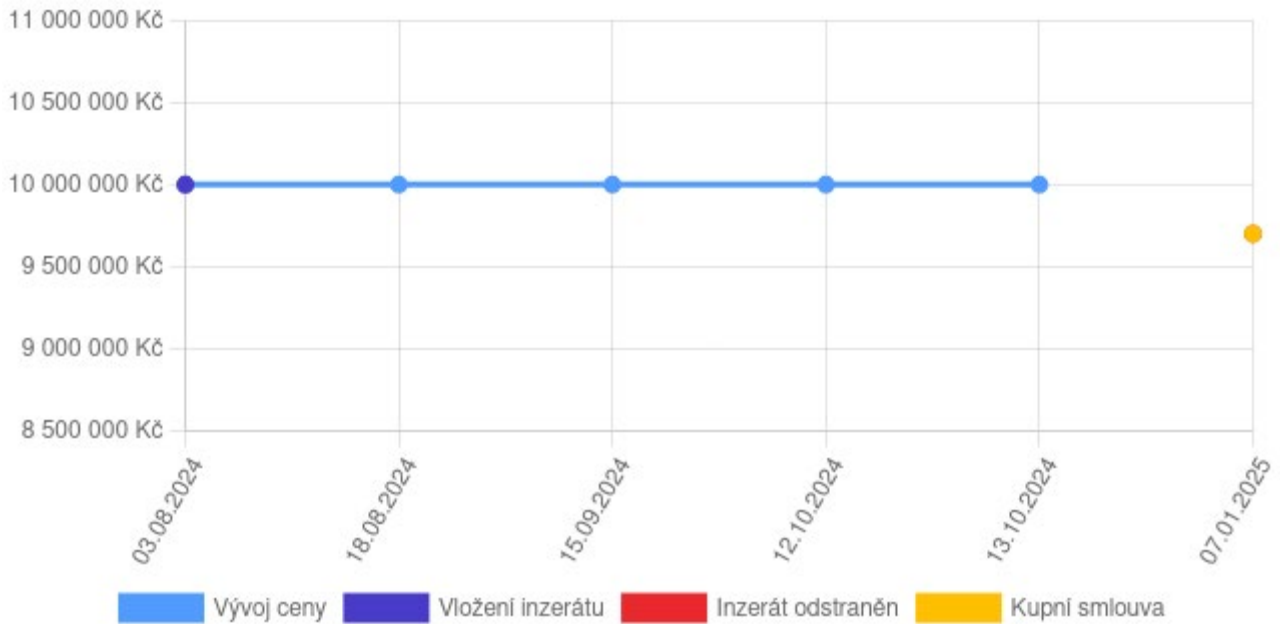
Gratuluji Vám. Právě jste objevili nabídku prodeje bytu, která je zcela výjimečná. S velkou radostí Vám nabízíme ke koupi byt ve 12. patře zděného, bytového domu o celkové rozloze včetně lodžii 93 m² plus celý jeden metr čtvereční sklepa. Byt samotný má dispozici 3+1, s rozlohou 80 m², přičemž zlatým hřebem jsou dvě nádherné, prostorné lodžie o rozloze 13 m². Z lodžii je úchvatný výhled na Prahu. Obě lodžie jsou zasklené, což velmi zvyšuje praktické využití tohoto prostoru. Obývací pokoj se vstupem na jednu z lodžii je prostorný, Navazuje na něj kuchyně, která je vybavená kuchyňskou linkou se spotřebiči. Obě samostatné ložnice jsou velkorysé. V chodbě je úžasný úložný prostor. Koupelna se sprchovým koutem, pračkou. Toaleta samostatná. K bytu náleží sklep. Byt postupně prošel v minulosti dílčí rekonstrukcí, ale zároveň máte možnost popustit uzdu své představivosti a upravit celý byt dle svých představ o Vašem domově. Velkou výhodou je lokalita bytu. Jedná se úžasnou oblast, které umožňuje klidné bydlení a dostupnost centra Prahy. V blízkosti dětské hřiště, sportovní centrum Hamr, lesopark. MHD je pouhé dvě minuty chůze od domu, stejně jako velký obchod potravin. Dostupná jsou i dětská hřiště a parky. Ze srdce Vám doporučujeme osobní prohlídku

2. Fotodokumentace

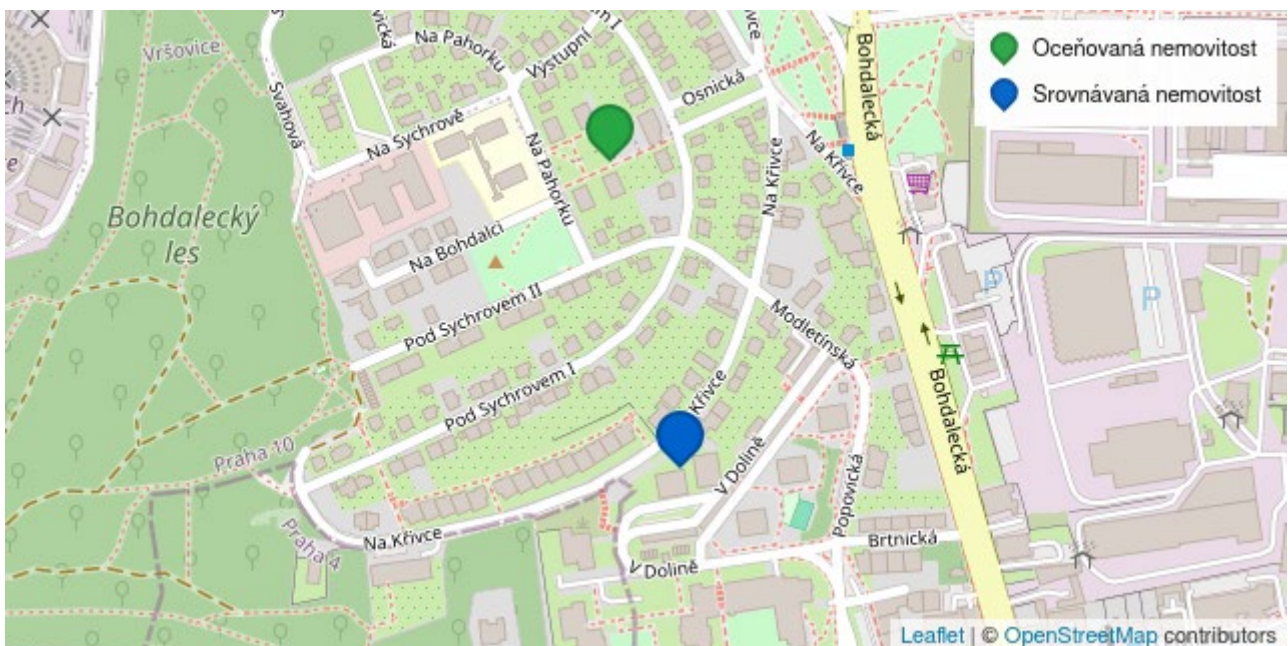




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



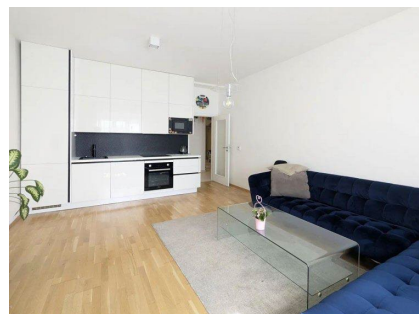
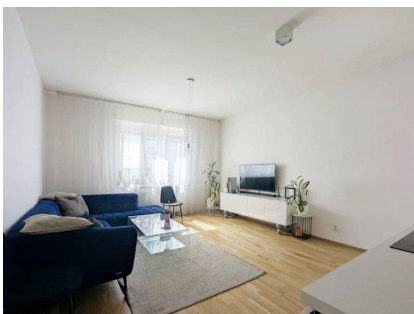
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	U plynárny č.p. 1111/75, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.11.2025	Číslo řízení	V-76357/2025-101
Poznámka k ceně	vč. provize a právních služeb	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	4 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	7
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	61 m ²	Podlahová plocha	61 m ²
Dispozice	2+kk	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	5	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice, Dálnice		

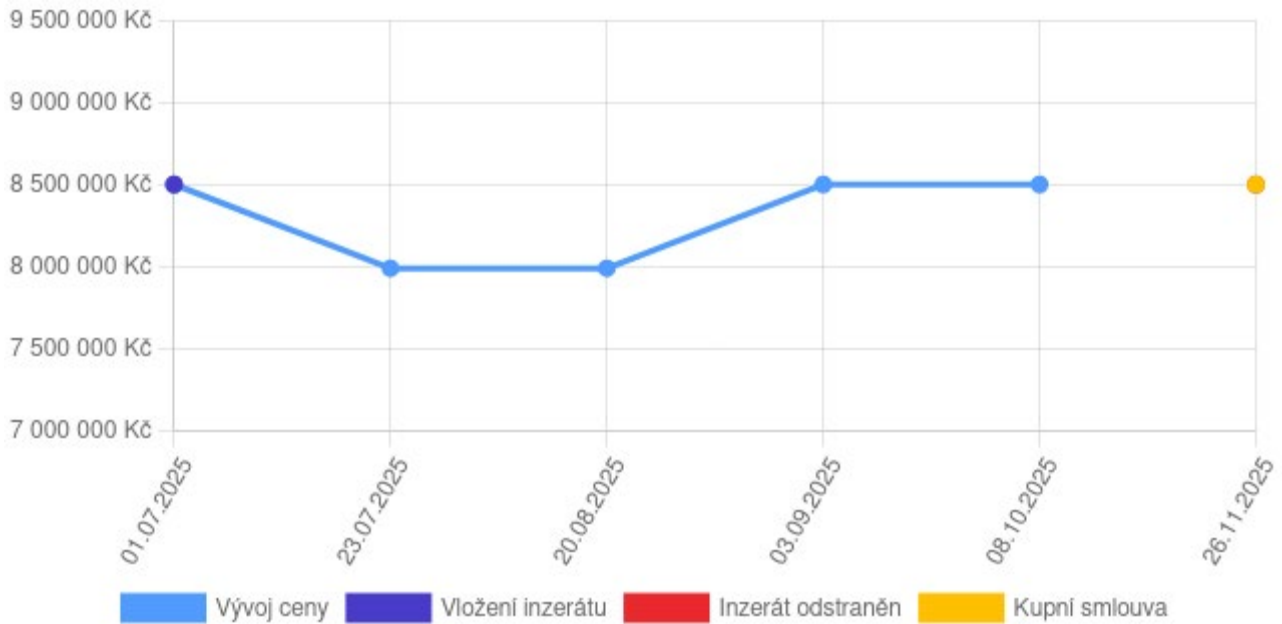
Nabízím hezký zrekonstruovaný byt 2+kk se sklepem, který se nachází v udržovaném, zrevitalizovaném domě. Jeho velkou výhodou je skvělá dopravní dostupnost. Přímo u budovy se nachází tramvajová a autobusová zastávka, takže po Praze se dostanete relativně pohodlně kdykoli kamkoli. Naproti domu se nachází Kaufland a Baumax, které usnadní váš každodenní nákup. Pokud si potřebujete někdy nakoupit třeba o půlnoci, tak za Kauflandem je i benzinová pumpa OMV, kde si můžete pohodlně také nakoupit. Podlahy v předsíni a v koupelně jsou dlažba, v pokojích je plovoucí podlaha. V kuchyni jsou vestavěné spotřebiče - mikrovlnná trouba, trouba, varná deska, trouba, digestoř, myčka nádobí, lednice s mrazákem, Vedle koupelny s WC je kumbál, kde je umístěn plynový kotel a protože je sem zavedena voda a odpad, tak je zde umístěna i pračka. Asi 500 metrů od domu je Bohdalecký les, a pokud popojedete dvě zastávky autobusem, tak se dostanete k romantickému Hamerskému rybníku, kde z jedné strany jsou oblíbené kurty (autobusem 8 minut) a z druhé strany neméně oblíbený Hamerský sklípek (tramvají 10 minut). Náklady na provoz bytu jsou vzhledem k velikosti příznivé - na provoz bytu se společenství vlastníků platí 2.656 Kč. Ohřev teplé vody a teplo zajišťuje plynový kotel, přičemž plyn se platí okolo 1.400 Kč a elektřina 2.090 Kč. Celkem se tedy náklady včetně elektřiny a plynu pohybují kolem přijatelných 6.000 Kč. Pokud Vás nabídka oslovila, rád Vám byt ukážu.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



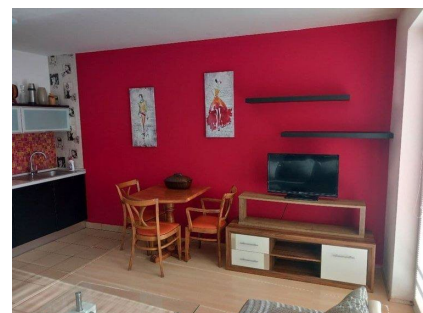
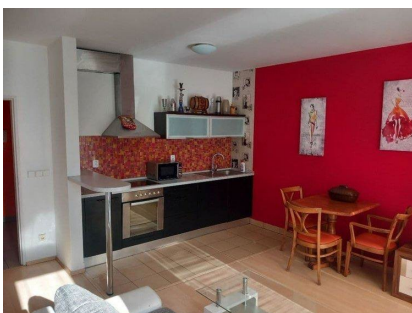
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Elektrárenská č.p. 1484/11, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.11.2025	Číslo řízení	V-70136/2025-101
Poznámka k ceně	bez poplatků	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	5 m ²	Terasa	Ano
Plocha terasy	6 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	54 m ²	Podlahová plocha	54 m ²
Dispozice	2+kk	Podlaží bytu	5
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

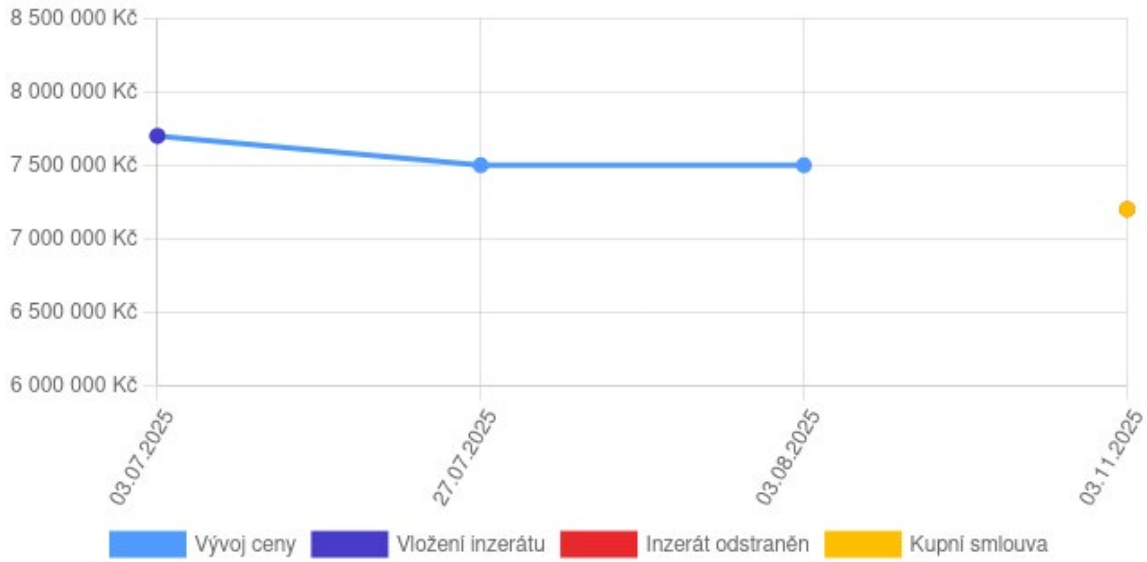
Nabízím k prodeji osobní byt 2+kk situovaný v cihlové budově o šesti podlažích. Byt se nachází na pátém podlaží a jeho stav označuji jako velmi dobrý. Celková rozloha bytu činí 54 m², což je ideální prostor pro pohodlné bydlení či investici. Bez bariérový přístup s výtahem. Byt je plně vybaven a připraven okamžitě k nastěhování, k bytu náleží také příjemná terasa o rozloze 6,4 m², která jemně rozšiřuje obytný prostor a nabízí možnost relaxace na čerstvém vzduchu. Energetická náročnost budovy je označena štítkem C úsporná, což svědčí o rozumné spotřebě energií a moderních technologických opatřeních. V nemovitosti je zajištěn i parkovací komfort formou garáže, která potěší každého budoucího majitele. Tento byt disponuje skvělou orientací na západ do klidného vnitrobloku. Zařízená kuchyňská linka (varná deska, trouba, volně stojící lednice), samostatná místnost - šatna kde jsou vestavěné skříně, koupelna s vanou a WC. V pokojích plovoucí podlahy a dlažba. Plastové okna. Nízké měsíční náklady 3664,- Kč + elektřina. Skvělá dostupnost MHD (bus Bohdalec, tramvaj Slavia). Několik obchodů (Kaufland) a OC Eden nedaleko domu. Bytový komplex je umístěn v jednosměrné ulici sloužící převážně rezidentům. V případě zájmu se na mě neváhejte obrátit, byt je ihned k dispozici. Štefl Jiří Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/920533-nabidka-prodej-bytu-elektrarenska-praha> více

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

